

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 84/2025/DS-ST
Ngày 06-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Thúy Lan;
2. Ông Tô Văn Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 854/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 108/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2025/QĐST-DS, ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B; địa chỉ: Tòa nhà H, số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Lê Thương T, sinh năm 1989, (có mặt);

2/ Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1987, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Số E L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/ Ông Phạm Xuân P1, địa chỉ liên hệ: Số H N, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1979; cùng thường trú: Số C, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1982: Tổ C, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Phạm Quỳnh N, sinh năm 2002; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

4. Cháu Nguyễn Phạm Minh T3, sinh năm 2007; địa chỉ: Tổ C, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Phạm Minh T3: Nguyễn Minh C, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1982, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 10 năm 2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký với ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492200002500 ngày 02/3/2022 và Giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/3/2022: Số tiền vay: 2.700.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay bù đắp mua BĐS tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 210 tháng; Lãi suất vay 12%/năm áp dụng 11 tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 12, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của VCCB tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3.99%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492300003700 ngày 16/3/2023 và Giấy nhận nợ số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023: Số tiền vay: 100.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay 12%/năm áp dụng 03 tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 04, với mức lãi

suất bằng lãi suất cơ sở của BVB tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4.3%/năm;
Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 theo Giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/03/2022 và số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023 với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 153962, số vào sổ cấp GCN: CS08434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0492200002600 ngày 03/03/2022, được công chứng tại Văn Phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng 1612, quyển số: 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD, Cam kết bảo đảm bằng tài sản ngày 03/03/2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện B, Tỉnh Bình Dương.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 06/6/2025 là 2.969.091.232 đồng (*hai tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi một nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng, nợ lãi là 467.221.204 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 06/06/2025 là 2.969.091.232 đồng (*hai tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi một nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng, nợ lãi là 467.221.204 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết từ ngày 07/6/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Thị trấn T, Huyện B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 153962, số vào sổ cấp GCN: CS08434 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1;

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

** Lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Do có nhu cầu cần sử dụng tiền nên vợ chồng ông bà vay vốn tại Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số 0492200002500 ngày 02/03/2022 và Hợp đồng tín dụng số 0492300003700 ngày 16/03/2023 với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), lãi suất được ghi cụ thể tại giấy nhận nợ. Chúng tôi đã được giải ngân đối với số tiền vay trên theo giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/03/2022 và giấy nhận nợ số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông bà đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ153962 (số vào sổ cấp GCN CS02434) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0492200002600 ngày 03/03/2022; được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1612, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch đảm bảo (đăng ký thế chấp) tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trong quá trình vay vốn, chúng tôi đã thanh toán được một phần nợ gốc và nợ lãi hàng tháng cho Ngân hàng TMCP B đến hết tháng 12/2023. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên chúng tôi không còn khả năng để chi trả các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B là buộc chúng tôi phải trả số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 09/10/2024 là 2.753.302.706 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm lẻ hai ngàn bảy trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng và nợ lãi là 251.432. 678 đồng và tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả dứt nợ thì ông bà có ý kiến như sau: Đối với khoản nợ gốc là 2.501.870.028 đồng (Hai tỷ năm trăm lẻ một triệu tám trăm bảy mươi ngàn không trăm hai mươi tám đồng) thì ông bà đồng ý, không có ý kiến gì; Đối với khoản nợ

lãi tạm tính đến ngày 09/10/2024 là 251.432. 678 đồng (hai trăm năm mươi một triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả dứt nợ: do hiện tại ông bà đang làm ăn thua lỗ, gia đình đang gặp khó khăn nên ông bà đề nghị Ngân hàng TMCP B xem xét giảm bớt phần tiền nợ lãi để chúng có đủ khả năng để thanh toán được số tiền nợ còn lại cho ngân hàng. Ông, bà không còn ý kiến nào khác và không có yêu cầu phản tố.

** Lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Diệu thống N1 trình bày:*

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD153962 (số vào sổ cấp GCN CS02434) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1 là của vợ chồng ông C và bà Phạm Thị Diệu . Do có nhu cầu vay ngân hàng nhưng không đủ điều kiện nên ông bà có nhờ ông T1 đứng tên thay vợ chồng ông để vay số tiền 2.700.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0492200002500 ngày 02/03/2022 và Hợp đồng tín dụng số 0492300003700 ngày 16/03/2023. Do có khó khăn về kinh tế nên ông, bà không trả được nợ cho ngân hàng dẫn đến khoản vay quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1 phải thanh toán khoản nợ vay còn thiếu tạm tính đến ngày 09/10/2024 là 2.753.302.706 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm lẻ hai ngàn bảy trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng và nợ lãi là 251.432. 678 đồng và tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả dứt nợ. Trường hợp vợ chồng ông T1, bà T2 không thanh toán được thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì ông bà đồng ý, trường hợp phải phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì ông bà đồng ý bàn giao tài sản để thi hành án.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông T1 và bà T2 đã thay ông C, bà D trả một phần tiền lãi và gốc cho Ngân hàng TMCP B. Đối với số tiền này đã được Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên giải quyết. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để trả nợ mà ông T1, bà T2 phải thanh toán tiếp cho Ngân hàng TMCP B thì ông bà sẽ tự giải quyết với nhau, nếu không giải quyết được sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với các con Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Minh T3 không có công sức đóng góp, giữ gìn hay tôn tạo gì đối với tài sản thế chấp trên.

** Lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Phạm Minh T3 là ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị D trình bày:* Thống nhất với lời khai của ông C và bà D với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

** Lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phạm Quỳnh N trình bày:* Quá trình tố tụng bà Nguyễn Phạm Quỳnh N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Bà N không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác cung cấp và do Tòa án thu thập.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD153962 (số vào sổ cấp GCN CS02434) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1. Hiện trạng tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, móng bê tông cốt thép, trần thạch cao, mái tôn, cửa kính khung sắt, cửa nhôm kéo; phía trước nhà có 01 mái che có kết cấu: mái tôn, cột sắt tròn + kèo sắt hộp; 01 chuồng heo có kết cấu: nền gạch men, móng bê tông, tường gạch xây tô, mái tôn (hiện nay để trống); 03 cây mít khoảng 07 năm tuổi; 01 cây mít khoảng 01 năm tuổi; 01 cây bưởi khoảng 05 năm tuổi; 01 cây cao su khoảng 01 năm tuổi, 02 cây sầu riêng khoảng 02 năm tuổi; 04 cây xoài khoảng 07 năm tuổi; 01 cây ổi khoảng 03 năm tuổi; 02 cây mai khoảng 02 năm tuổi; 01 cây cau khoảng 05 năm tuổi; 01 bàn thờ thiên; 01 đồng hồ điện kế chính.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phạm Quỳnh N đã được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 30/5/2025, 06/6/2025 nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phạm Quỳnh N là phù hợp.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 thanh toán số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phạm Quỳnh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 30/5/2025 và ngày 06/6/2025 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà N.

[2] Về nội dung vụ án: Giữa Ngân hàng TMCP B với bà ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị T2 ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492200002500 ngày 02/3/2022 và Giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/3/2022: Số tiền vay: 2.700.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay bù đắp mua BĐS tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 210 tháng; Lãi suất vay 12%/năm áp dụng 11 tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 12, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của VCCB tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3.99%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 2.700.000.000 đồng. Ông T1, bà T2 đã thanh toán được tổng số tiền 892.450.897 đồng, trong đó tiền gốc là 284.796.636 đồng và tiền lãi là 607.654.261 đồng. Ông T1, bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06/6/2025 là 2.864.988.761 đồng, trong đó tiền gốc là 2.415.203.364 đồng và tiền lãi là 449.785.397 đồng.

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492300003700 ngày 16/3/2023 và Giấy nhận nợ số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023: Số tiền vay: 100.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay 12%/năm áp dụng 03 tháng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 04, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BVB tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4.3%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 100.000.000 đồng. Ông T1, bà T2 đã thanh toán được tổng số tiền 23.225.281 đồng, trong đó tiền gốc là 13.333.336 đồng và tiền lãi là 9.891.945 đồng. Ông T1, bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện số

tiền còn nợ tạm tính đến ngày 06/6/2025 là 104.102.471 đồng, trong đó tiền gốc là 86.666.664 đồng và tiền lãi là 17.435.807 đồng.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492200002500 ngày 02/3/2022 và Giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/3/2022; Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492300003700 ngày 16/3/2023 và Giấy nhận nợ số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023 là các hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng với ông T1, bà T2, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày và cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ông T1, bà T2 đã nhận đủ số tiền vay. Do ông T1, bà T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn nên Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà T2 phải thanh toán tổng số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 06/6/2025 là 2.969.091.232 đồng (*hai tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi một nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng, nợ lãi là 467.221.204 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết từ ngày 07/6/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 đều thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, thừa nhận nợ và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là sự thừa nhận của đương sự, là tình tiết không cần phải chứng minh. Do khó khăn về kinh tế, nên ông T1, bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy ông T1, bà T2 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 06/6/2025 là 2.969.091.232 đồng (*hai tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi một nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng, nợ lãi là 467.221.204 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết từ ngày 07/6/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

[3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD153962 (số vào sổ cấp GCN CS02434) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1. Quyền sử dụng đất này

được ông T1, bà T2 thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP B tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492200002500 ngày 02/3/2022 ; Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492300003700 ngày 16/3/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0492200002600 ngày 03/03/2022; được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1612, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký thế chấp) tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Giao kết giữa ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 và Ngân hàng TMCP B đều tự nguyện. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp, thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị D trình bày, quyền sử dụng đất tại thửa số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của ông C, bà D. Do không đủ điều kiện để vay ngân hàng nên có nhờ ông T1 đứng tên để vay Ngân hàng giúp cho ông C bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đây là giao dịch cá nhân giữa ông C, bà D với ông T1, bà T2 không liên quan đến Ngân hàng TMCP B. Sau này giữa hai bên có tranh chấp sẽ tự giải quyết với nhau bằng vụ án khác. Ông C, bà D thống nhất trường hợp ông T1, bà T2 không thanh toán được khoản nợ thì đồng ý để ngân hàng B phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ và ông, bà đồng ý bàn giao tài sản để thi hành án. Ông T1, bà T2 không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn, ông C, bà D cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông T1, bà T2.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 7.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và thanh toán lại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và các Điều 157, 158, 238, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng 2024;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Thông tư số 12/2024/TT-NHNN, ngày 28/6/2024 của Ngân hàng N2 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ các Điều: 317, 318, 319, 320, 323, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 06/6/2025 là 2.969.091.232 đồng (*hai tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi mốt nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 2.501.870.028 đồng, nợ lãi là 467.221.204 đồng, phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492200002500 ngày 02/3/2022 và Giấy nhận nợ số 0492200002500 001 ngày 07/3/2022 là 2.864.988.761 đồng, trong đó tiền gốc là 2.415.203.364 đồng và tiền lãi là 449.785.397 đồng.

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0492300003700 ngày 16/3/2023 và Giấy nhận nợ số 0492300003700 001 ngày 20/03/2023 là 104.102.471 đồng, trong đó tiền gốc là 86.666.664 đồng và tiền lãi là 17.435.807 đồng.

- Kể từ ngày 07/6/2025, ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi, phí phát sinh cho Ngân hàng TMCP B theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng; Giấy nhận nợ nêu trên cho đến khi ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1003, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD153962 (số vào sổ cấp GCN CS02434) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2022 cho ông Nguyễn Đình T1 và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, móng bê tông cốt thép, trần thạch cao, mái tôn, cửa kính khung sắt, cửa nhôm kéo; phía trước nhà có 01 mái che có kết cấu: mái tôn, cột sắt tròn + kèo sắt hộp; 01 chuồng heo có kết cấu: nền gạch men, móng bê tông, tường gạch xây tô, mái tôn (hiện nay để trống); 03 cây mít khoảng 07 năm tuổi; 01 cây mít khoảng 01 năm tuổi; 01 cây bưởi khoảng 05 năm tuổi; 01 cây cao su khoảng 01 năm tuổi, 02 cây sầu riêng khoảng 02 năm tuổi; 04 cây xoài khoảng 07 năm tuổi; 01 cây ổi khoảng 03 năm tuổi; 02 cây mai khoảng 02 năm tuổi; 01 cây cau khoảng 05 năm tuổi; 01 bàn thờ thiên; 01 đồng hồ điện kế chính.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 7.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 91.381.825 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 43.533.027 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007508 ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Hồng